

Bergen NH, 30 september 2016



Vastesteen v.o.f.
T.a.v. de heer G.J. Terluin
Koningsweg 2
1811 LM ALKMAAR



Q-Bus Makelaars Bergen b.v.

Breelaan 39

1861 GD Bergen (NH)

Tel : 072-7600566

Email: bergen@q-vastgoed.nl

Betreft: Visie op nieuwbouw-/transformatieproject Joost Ivanghlaan Bergen (NH)

Geachte heer Terluin,

K.v.K. 63592495

U vroeg mij om onze visie en een korte uiteenzetting hieromtrent betreffende een nieuwbouw-/transformatieproject van een door u - nog te realiseren - appartementencomplex van 15 woningen aan de Joost Ivanghlaan 2 in Bergen (NH); in de prijsklasse van € 175.000,- tot circa € 350.000,-, waarvan, zoals door u aangegeven, 20% van de appartementen in de lagere prijsklasse laag, 20% in de prijsklasse middel en 60% in de hogere prijsklasse.

Wij hebben uw ontwerpschetsen van het te realiseren appartementencomplex, samen met uw verkenning van de appartementenmarkt in Bergen in goede orde ontvangen. Allereerst wil ik u een groot compliment geven voor het ontwerp van het betreffende eigentijdse appartementencomplex. Een fraai, modern en onderhoudsarm ontwerp dat velen direct zal aanspreken.

In ons kantoor in Bergen (NH) krijgen wij steeds meer de vraag naar appartementen van zowel oudere als jongere woningzoekenden. Met name door de jongere woningzoekenden uit de Gemeente Bergen (NH) zelf - maar ook uit omliggende gemeenten - wordt het aanbod aan moderne woonruimten als onvoldoende ervaren.

Dat er op dit moment veel vraag is naar appartementen blijkt alleen al uit het feit dat er thans slechts 33* appartementen te koop staan in de Gemeente Bergen (NH), terwijl er hier in het gehele jaar 2015 maar liefst 77* appartementen zijn verkocht. (* *De appartementen in zorgcentrum "Frankenstate aan de Lindenlaan zijn hierbij buiten beschouwing gelaten.*) Een reële verwachting is dus dat de krapte dus alleen maar zal toenemen, waardoor in onze visie de nut en noodzaak van dit nieuwbouwinitiatief eenvoudig en snel is aangetoond.

Van de 77 appartementen die zijn verkocht in 2015 valt het overgrote deel (circa 71%) in de duurdere prijsklasse (> € 325.000,- en zelfs ver daarboven), hetgeen betekent dat wij uw initiatief om 15 nieuwbouwapartementen aan de markt toe te voegen in de prijsklasse van € 175.000,- tot circa € 350.000,- zien als een zeer gewenste en positieve ontwikkeling.

Kortom: Uw project sluit goed aan bij de huidige marktvraag en ik schat in dat de verkoop van het project binnen een looptijd van uiterlijk 9 maanden gerealiseerd zal zijn. Mocht u vragen hebben of aanvullende informatie wensen, dan verneem ik dit graag van u.

Met vriendelijke groet,
Q-Bus Makelaars Bergen b.v.

Richard Martens RT/RMT
Registermakelaar/-taxateur



Van: Vlieg Makelaars OG | Sander Gerritse RMT [mailto:sgerritse@vlieg.nl]
Verzonden: dinsdag 11 oktober 2016 01:12
Aan: Jan Terluin <jan@vastesteen.nl>
Onderwerp: Inzake Nieuwbouwadvies Joost Ivanghlaan 2 te Bergen

Geachte heer Terluin,

Naar aanleiding van uw verzoek om het huidige aanbod van appartementen in kaart te brengen in de jaren 2015-2016 zend ik u hierbij de referenties in de bestaande bouw en de referenties in de nieuwbouw welke de afgelopen jaren zijn verkocht. In de wegging zijn alle nieuwbouwprojecten meegenomen behoudens het kleinschalige Palermoproject welke in de prijsklasse voornamelijk onder de 2 ton een duidelijk aantoonbaar succes was en derhalve snel en eenvoudig is verkocht voor de nieuwbouwplaatsing op Funda een feit was. Gelet op de animo van toen verwachten wij in deze prijsklasse een run op de appartementen en adviseren wij een sturende werking van loting via het notariaat te gebruiken om speculatieve tendensen te weren.

In de door u toegezonden informatie van het project Joost Ivanghlaan 2 te Bergen wilt u 15 appartementen realiseren tussen de 57m² en 86m² in een prijsklasse tussen de € 175.000,- en de € 350.000,-. Wij onderschrijven dat in deze prijsklassen de afgelopen jaren weinig nieuwbouw is aangeboden en wij denken als Vlieg makelaars dat er in deze markt zeker een behoefte bestaat om juist in dit prijssegment nieuwbouw aan te bieden.

Even wat kerngegevens (NVM, Midas-makelaars-systeem) uit de verkoop bestaande bouw:

De afgelopen 2 jaar zijn er in de **bestaande bouw** in totaal 42 appartementen verkocht waarvan 19 in de prijsklasse onder de € 175.000,- (gem. € 142.000,-), 10 appartementen tussen de 2 en de 3 ton (gem. € 250.000,-), 5 appartementen tussen de 3 en de 4 ton (gem. € 346.000,-), 5 appartementen tussen de 4 en de 5 ton (gem. € 446.000,-) en 3 in het prijssegment > de 5 ton.

In de Nieuwbouw zijn de prijsklassen waar de Joost Ivanghlaan 2 in zal worden aangeboden nauwelijks aanwezig geweest in de afgelopen 2 jaar. In de **Nieuwbouw** zijn in 2015 en 2016 in totaal 65* appartementen verkocht, nieuwbouw Palermo niet meegerekend, waarvan 7 tussen de 3 en 4 ton (gem. € 395.000,-), 23 appartementen tussen de 4 en de 5 ton (gem. € 437.000,-) en 35 appartementen boven de 5 ton (grotendeels De Haaf, gem. € 778.000,-).

* dubbeltellingen door meerdere malen aanmelden van hetzelfde appartement zijn eruit gefilterd

Gelet op bovenstaande gegevens is een duidelijk verschil tussen het aanbod bestaande en nieuwbouw waarbij de prijsklassen tussen de € 150.000,- en de € 300.000,- ondervertegenwoordigd zijn in de nieuwbouw terwijl er wel degelijk een grote vraag naar is en blijft.

De markt in Bergen voor appartementen is in het exclusieve segment redelijk verzadigd. De 15 appartementen aan de Joost Ivanghlaan 2 liggen in een prijssegment waar er nog voldoende vraag en behoefte aan is. Wij adviseren wel om zoveel mogelijk 3 kamer appartementen aan te bieden waarbij in het hoogste aangeboden prijssegment de behoefte van de huidige consument wel tussen de 90 en

100m² GBo ligt. Tevens is de wens om een individuele parkeerplaats erbij aangeboden te krijgen in dat prijssegment hoger dan in de lagere prijsklassen.

Wij verwachten dat de appartementen aan de Joost Ivanghlaan 2 gretig aftrek zullen gaan vinden bij verschillende doelgroepen. Om dit segment zo breed mogelijk te houden is het aan te raden om een liftinstallatie aanwezig te laten zijn. Graag adviseert VLIEG makelaars u verder aanvullend inzake de juiste positionering in de markt indien gewenst. Bijgaande uitdraaien onderschrijven uw visie.

Hopende u hiermee voorlopig voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Sander Gerritse RM RT
NVM beëdigd / Register Makelaar en Taxateur
Vestigingsmanager Bergen
06-51337432
www.uwmakelaarinbergen.nl